

**UMOWA DZIERŻAWY
NR/2023
(zwana dalej „Umową”)**

Zawarta w dniu [...]

Pomiędzy Gminą Gorzyce ul. Sandomierska 75, 39-432 Gorzyce, reprezentowaną przez Wójta Gminy **Leszka Surdy**, NIP: 867-20-77-154, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

[...] z siedzibą w [...] zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w [...], [...] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS [...], REGON [...], NIP: [...] reprezentowaną przez [...] zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy jest Uchwała Rady Gminy Gorzyce nr **LVIII/387/23** z dnia **13 stycznia 2023 roku** w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 29 lat działki należącej do Gminy Gorzyce pod budowę farmy fotowoltaicznej w drodze przetargowej [załącznik nr 1]
2. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy jest protokół z pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę na okres 29 lat nieruchomości tj. działkę nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce stanowiącej własność Gminy Gorzyce pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej z dnia 12 maja 2023 roku. [załącznik nr 2]

§ 2. OŚWIADCZENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Nieruchomość działka nr ewid. **1743/636** o pow. **9,8633 ha**, obręb Gorzyce, klaso użytku: **PsIV-9,7652 ha, PsVI-0,0981 ha** („**Nieruchomość**”) stanowi własność **Gminy Gorzyce** na podstawie Księgi Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW **TB1T/00035354/1**
2. Nieruchomość działka nr ewid. **1743/636** o pow. **9,8633 ha**, obręb **Gorzyce** nr KW **TB1T/00035354/1** na dzień zawarcia niniejszej umowy nie jest obciążona hipoteką.
3. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej i nie został złożony wniosek o ujawnienie w/w hipoteki w księdze wieczystej,
4. Nieruchomość jest niezabudowana i ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
5. Nieruchomość nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej,
6. Nieruchomość jest wolna od obciążeń i praw osób trzecich poza wyjątkiem przewidzianym w umowie pomiędzy Gminą Gorzyce a PGE Dystrybucja S.A. związaną z realizacją zadania „*Budowa wyjść liniowych 15 kV z rozdzielni stacji 110/15 kV Gorzyce do linii Rozwadów- Gorzyce i Olendry-Trzeźń*” udzielonej na podstawie umowy użyczenia nr 4/2020/A-1 [załącznik nr 3]
7. Wydierżawiający wskazuje, że nie są mu znane żadne przeszkody uniemożliwiające lub utrudniające wybudowanie i eksploatację Farmy Fotowoltaicznej na nieruchomości o której mowa w § 2. ust. 1, w tym między innymi poprzez istniejące instalacje i budowle podziemne i/lub naziemne,
8. Nieruchomość nie jest przedmiotem prawa pierwokupu i odkupu, roszczenia o przeniesienie prawa własności lub o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz innych podmiotów albo przedmiotem prawa o podobnym charakterze lub jakiegokolwiek innego prawa lub roszczenia przysługującego jakiegokolwiek osobie z wyjątkiem Dzierżawcy,
9. Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze,

10. Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub egzekucyjnego,
11. Nieruchomość nie jest przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie,
12. Nieruchomość nie jest obciążona obowiązkami wynikającymi z orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych,
13. Nieruchomość jest wolna od zanieczyszczeń środowiska, które mogą spowodować odpowiedzialność za jakiegokolwiek rodzaju szkody środowiskowe w tym zakresie lub roszczenia osoby trzeciej.
14. Wyzierżawiający udziela Dzierżawcy zgodę na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz innych wszelkich zgód wymaganych przez ustawę Prawo budowlane lub Prawo energetyczne, niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych, opinii, zgód czy innych dokumentów w związku z planowaną budową, odbudową, przebudową, modernizacją oraz eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej, a w wypadku, gdyby była wymagana dodatkowa zgoda zobowiązuje się udzielić jej nieodpłatnie w wymaganym przepisami zakresie nie później niż w terminie 7 dni od dnia wezwania przez Dzierżawcę. Potwierdzeniem udzielenia zgód, o których mowa powyżej jest oświadczenie Wyzierżawiającego, które stanowi [Załącznik nr 4] do Umowy.
15. Wyzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie faktu zawarcia Umowy i wynikających z niej praw Dzierżawcy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i niniejszym udziela Dzierżawcy pełnomocnictwa do złożenia we właściwym sądzie wieczysto księgowym wniosku o wpis powyższych praw do przedmiotowej księgi wieczystej informując o tym na piśmie Wyzierżawiającego lub w formie e-mail na następujący adres ug@gminagorzyce.pl lub na adres skrzynki ePUAP **cla9639wms** inny wskazany uprzednio przez Wyzierżawiającego i wpisując we właściwym wniosku Gminę Gorzyce jako uczestnika postępowania.

§ 3. OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca oświadcza, że nie zalega z żadnymi opłatami, podatkami i innymi zobowiązaniami wobec Gminy Gorzyce na dzień zawarcia niniejszej Umowy.
2. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a w wypadkach przewidzianych w Umowie w ramach zakończenia eksploatacji lub demontażu Farmy Fotowoltaicznej, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania decyzji środowiskowej,
 - 2) uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,
 - 3) uzyskania decyzji na wycinkę drzew i krzewów
 - 4) uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
 - 5) uzyskania pozwolenie na eksploatację budowli i urządzeń składających się na Farmę Fotowoltaiczną oraz infrastruktury towarzyszącej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz niniejszą Umową,
 - 6) uzyskania koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej z Farmy Fotowoltaicznej
 - 7) uzyskania decyzji lub stosownych pozwoleń na rozbiórkę Farmy Fotowoltaicznej
 - 8) wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej zakończonej budowy Farmy Fotowoltaicznej, a następnie złożenia wniosku do ewidencji gruntów i budynków o stosowny wpis w tym zakresie
 - 9) wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej po demontażu Farmy Fotowoltaicznej, a następnie złożenia wniosku do ewidencji gruntów i budynków
 - 10) uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej przewidzianej przepisami prawa,

- 11) złożenia deklaracji podatku od nieruchomości po podpisaniu Umowy dzierżawy,
 - 12) złożenia deklaracji podatku od powstałych budowli po zakończeniu budowy Farmy Fotowoltaicznej i infrastruktury towarzyszącej na dzierżawionym gruncie,
 - 13) przekazania informacji o dacie uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;
 - 14) złożenia deklaracji podatku od nieruchomości po przywróceniu nieruchomości do stanu poprzedniego
3. O wszystkich czynnościach, o których mowa w § 3 ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do informowania na piśmie lub w formie e-mail na adres Wydierżawiającego **ug@gminagorzyce.pl** bądź na adres ePUAP Wydierżawiającego **cla9639wms** w terminie 10 dni od dnia złożenia lub inny adres wskazany uprzednio przez Wydierżawiającego.
 4. Po uzyskaniu stosownych pozwoleń/decyzji, Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania ich kopii z klauzulą prawomocności / ostateczności Wydierżawiającemu w terminie **10 dni** od ich otrzymania na adresy wskazane w ust. 3
 5. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów:
 - 1) Związanych z wycinką drzew i krzewów
 - 2) związanych z uzyskaniem wszelkich decyzji, pozwoleń, zgód, zezwoleń na budowę i eksploatację Farmy Fotowoltaicznej,
 - 3) związanych z budową oraz eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej oraz infrastruktury towarzyszącej,
 - 4) przywrócenia terenu do stanu pierwotnego zgodnie z § 9 ust. 2.
 - 5) związanych z uzyskaniem warunków przyłączenia lub innej wymaganej formy od operatora systemu dystrybucji,
 - 6) związanych z wpisami do ksiąg wieczystych wynikające z niniejszej Umowy,
 - 7) związanych z wykonaniem dokumentacji inwentaryzacyjnej zakończenia budowy, demontażu Farmy Fotowoltaicznej i ich wpisów do ewidencji gruntów i budynków,
 - 8) związanych z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz niniejszą umową.
 7. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania na piśmie lub w formie e-mail Wydierżawiającego (na adres, o którym mowa w ust. 3 powyżej) co najmniej na 10 dni o terminie rozpoczęcia prac budowlanych Farmy Fotowoltaicznej i infrastruktury towarzyszącej.
 8. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania na piśmie lub w formie e-mail lub adres ePUAP Wydierżawiającego (na adres, o którym mowa w ust. 3 powyżej) o zakończeniu prac budowlanych Farmy Fotowoltaicznej i infrastruktury towarzyszącej w terminie 10 dni od dnia ich zakończenia.
 9. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania na piśmie lub w formie e-mail, lub adres ePUAP Wydierżawiającego (na adres, o którym mowa w ust. 3 powyżej) o planowanym dniu rozpoczęcia eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej nie później niż na 3 dni przed tym dniem.
 10. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony środowiska wynikających z wybudowania i eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej
 11. Dzierżawca oraz każdy podmiot działający w jego imieniu i na jego zlecenie odpowiedzialny jest za wszystkie szkody wynikłe w wyniku budowy, eksploatacji, napraw, remontów, czynionych nakładów oraz wyniku prac rozbiórkowych w celu przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego wobec Wydierżawiającego oraz wobec osób trzecich wynikające z niniejszej umowy.

§ 4. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość określoną w § 2 ust. 1 do używania i pobierania wszelkich pożytków naturalnych i cywilnych w granicach, w jakich z Nieruchomości może korzystać właściciel, a Dzierżawca tak określony przedmiot Umowy zobowiązuje się przyjąć w dzierżawę do używania, wyłącznie w celu wybudowania i eksploatacji instalacji (urządzeń) Farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą („**Farma Fotowoltaiczna**”) i zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu umówiony czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 5 Umowy. W szczególności Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach Umowy na wzniesienie, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, konserwację, modernizację i eksploatację oraz późniejszą rozbiorę instalacji wymienionych w niniejszym ust. 1 na terenie przedmiotu Umowy, a w tym między innymi także na:
 - 1) wybudowanie wymaganych fundamentów betonowych na Nieruchomości oddanej w dzierżawę,
 - 2) instalację stosownej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na wybudowanych fundamentach,
 - 3) ułożenie na Nieruchomości oddanej w dzierżawę wymaganych sieci kablowych dla każdego urządzenia, niskiego i średniego napięcia, stacji SN/nn oraz inwerterów wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi z lub bez rury osłonowej kabla,
 - 4) wybudowanie i zainstalowanie na Nieruchomości oddanej w dzierżawę niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym służących do przyłączenia Farmy Fotowoltaicznej do sieci energetycznej oraz systemu nadzoru CCTV,
 - 5) wybudowanie i użytkowanie na Nieruchomości niezbędnych dróg dojazdowych o utwardzonej lub nie utwardzonej nawierzchni wraz z placami manewrowymi oraz ogrodzenia,
 - 6) wykonanie wszelkich innych prac, które będą konieczne w celu wybudowania, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, konserwacji lub modernizacji przedmiotu Umowy, przyłączenia (uruchomienia) Farmy Fotowoltaicznej, a także eksploatację, konserwację i naprawę Farmy Fotowoltaicznej w okresie trwania niniejszej Umowy.
2. Ostateczna lokalizacja Farmy Fotowoltaicznej wraz z pozostałą infrastrukturą zostanie ustalona przez Dzierżawcę w oparciu o przeprowadzoną przez niego lub na jego zlecenie analizę lokalizacji, w zależności od możliwości realizacji przyłączenia tej Farmy Fotowoltaicznej do sieci publicznej. Wyzierżawiający oświadcza, że akceptuje przyszłe, określone w pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych, położenie Farmy Fotowoltaicznej wraz z pozostałą infrastrukturą na Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich odległości od nieruchomości sąsiednich, określonych w odrębnych przepisach
3. Strony zobowiązują się zaakceptować i przestrzegać warunki wykonania, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, konserwacji i modernizację Farmy Fotowoltaicznej, określone w zgłoszeniu robót budowlanych lub w pozwoleniu na budowę w zakresie, w jakim mogą one wpływać na treść praw i obowiązków Stron wynikających z Umowy.
4. Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy lub działającemu na jego polecenie (zlecenie) osobom trzecim od dnia zgłoszenia robót budowlanych na wchodzenie, wjeżdżanie pojazdami budowlanymi na dzierżawiony grunt w celu przygotowania terenu, wzniesienia, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, konserwacji, modernizacji instalacji, wykonania niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych dotyczących tych instalacji oraz celem usunięcia instalacji przez Dzierżawcę.
5. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na Nieruchomości, w tym w szczególności panele fotowoltaiczne, urządzenia rozdzielcze, pomiarowe i transformatorowe oraz pozostałe urządzenia, związane z realizacją inwestycji, pozostają przez cały okres trwania Umowy, własnością Dzierżawcy.

§ 5. CZYNSZ I INNE PŁATNOŚCI

1. W okresie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia jej zakończenia roczny czynsz dzierżawy wyniesie [...] zł netto (słownie: [... **zł/100 gr**] ustalonego na podstawie protokołu z I przetargu ustnego nieograniczonego z dnia roku [załącznik nr 2]
2. Do czynszu, o którym mowa w §5 ust 1 zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką w tym zakresie.
3. Czynsz dzierżawny będzie płatny do 15 września każdego roku w czasie trwania niniejszej Umowy na rachunek Wydierżawiającego:

25 9434 1012 2002 1050 0018 0001

4. W przypadku zmiany rachunku bankowego Wydierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę na piśmie podając nowy rachunek bankowy.
5. Czynsz dzierżawny określony w § 5 ust. 1 będzie podlegał corocznej waloryzacji nie częściej niż jeden raz w roku ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja będzie naliczona w ten sposób, że kwota obowiązująca w roku poprzednim będzie odpowiednio powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług. Ujemny wskaźnik cen nie będzie powodował zmian w stawce czynszu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatków wynikających z niniejszej Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
7. W przypadku braku terminowych wpłat z tytułu czynszu dzierżawnego o których mowa w § 5 ust. 1 Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe, zaś w przypadku opóźnienia z opłatami dotyczącymi podatków, o których mowa w § 5 ust. 6, Wydierżawiający naliczy odsetki podatkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
8. W przypadku zakończenia umowy dzierżawy czynsz dzierżawny za dany rok zostanie rozliczony proporcjonalnie za czas trwania umowy w danym roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego przez Strony

§ 6. CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na 29 lat od dnia zawarcia Umowy tj. od dnia [...] do dnia [...]
2. Wydanie przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy na podstawie spisanego protokołu zdawczo odbiorczego [załącznik 5]

§ 7. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, Umowa ulega rozwiązaniu z dniem określonym w § 6 ust. 1
2. Niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie rozpoczęcia budowy Farmy Fotowoltaicznej w terminie 5 lat od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Na potrzeby niniejszej Umowy przez rozpoczęcie budowy Farmy Fotowoltaicznej należy rozumieć pierwszy wpis w dzienniku budowy Farmy Fotowoltaicznej
3. Wydierżawiający ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy do celów innych niż określonych w Umowie,
 - 2) zwłoki lub opóźnienia w płatności czynszu dzierżawnego przez kolejne trzy miesiące od wymaganego dnia płatności,
 - 3) zwłoki lub opóźnienia w płatności podatku gruntowego i podatku od nieruchomości przez kolejne trzy miesiące w okresie rozliczeniowym,
 - 4) budowy, odbudowy, przebudowy, modernizacji oraz eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej istotnie i w sposób rażący niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa (przy czym

- realizacja inwestycji dotyczącej Farmy Fotowoltaicznej zgodnie z pozwoleniem na budowę nie spełnia wymogów niniejszego punktu) lub jest realizowana w sposób istotnie odbiegający od postanowień Umowy,
- 5) wyrządzeniu szkody na dzierżawionej nieruchomości lub nieruchomościach sąsiednich w wyniku prowadzonych prac związanych z budową, eksploatacją oraz naprawą Farmy Fotowoltaicznej przez Dzierżawcę lub podmiot przez niego upoważniony, która to szkoda uniemożliwia lub w sposób istotny utrudnia korzystanie z takiej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem,
 - 6) poddzierżawy przedmiotu niniejszej Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 7) nieinformowaniu Wydierżawiającego o uzyskanych pozwoleniach, zezwoleniach, koncesjach dotyczących budowy lub eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej.
4. Wypowiedzenie Umowy na podstawie § 7 ust. 2 pkt. 1-7 powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem Wydierżawiającego do zaniechania naruszeń Umowy lub do zapłaty zaległego czynszu lub podatków i udzieleniu dodatkowego 14-dniowego do usunięcia wskazanych naruszeń lub zapłaty zaległości.
5. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia budowy Farmy Fotowoltaicznej, ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
- 1) braku uzyskania przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla dzierżawionej Nieruchomości pozwalającej na budowę Farmy Fotowoltaicznej odpowiadającej oczekiwaniom Dzierżawcy,
 - 2) braku uzyskania przez Dzierżawcę decyzji środowiskowej dla dzierżawionej Nieruchomości na budowę Farmy Fotowoltaicznej,
 - 3) braku uzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę dla dzierżawionej Nieruchomości na budowę Farmy Fotowoltaicznej odpowiadającej oczekiwaniom Dzierżawcy,
 - 4) braku uzyskania przez Dzierżawcę koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej z Farmy Fotowoltaicznej lub uzyskanie okaże się niemożliwe,
 - 5) braku uzyskania przez Dzierżawcę zgody na przyłączenie do sieci energetycznej,
 - 6) gdy badania gruntowe lub próby gruntowe wykażą, że budowa Farmy Fotowoltaicznej stanie się niemożliwa na danym terenie,
 - 7) gdy nie będzie możliwe wykonanie stabilnego posadowienia Farmy Fotowoltaicznej,
 - 8) gdy nie zostanie wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji przebiegu linii kablowej SN przewidzianej w ramach planowanej inwestycji biegnącej z Farmy Fotowoltaicznej do Rozdzielni Dzierżawcy,
 - 9) gdy obowiązujące regulacje prawne uniemożliwią lub utrudnią realizację planowanej inwestycji dotyczące Farmy Fotowoltaicznej, bądź według swobodnej oceny Dzierżawcy ograniczą jej rentowność lub uczynią nieuzasadnioną ze względów ekonomicznych,
 - 10) gdy Dzierżawca zdecyduje, że realizacja planowanej inwestycji będzie nieopłacalna,
6. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec roku kalendarzowego od rozpoczęcia eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej.
7. W przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie postanowień niniejszego paragrafu, żadnej ze Stron nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem Umowy poza przewidzianymi w niniejszej umowie, w tym roszczenie o zwrot kosztów i utraconych korzyści.

§ 8. PODDZIERŻAWA

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiajacego, Dzierzawca nie moze oddac przedmiotu dzierzawy do rozporzadzania osobom trzecim poza wyjatkami przewidzianymi w niniejszej Umowie dotyczacych budowy, eksploatacji, naprawy i demontazu Farmy Fotowoltaicznej.
2. Na pisemny wniosek Dzierzawcy, Wyzierzawiajacy moze zgodzic sie na poddzierzawe przedmiotu niniejszej Umowy osobom trzecim.
3. Dzierzawca we wniosku, o ktorym mowa w § 8 ust 2 zobowiazany jest do przedlozenia informacji Wyzierzawiajacemu dotyczacej Poddzierzawcy, a w szczegolnosci:
 - 1) Nazwy i siedziby Poddzierzawcy w tym NIP/REGON/PESEL,
 - 2) Wydruku z Centralnej Ewidencji Dzialalnosci Gospodarczej lub wydruku z Krajowego Rejestru Sadowego w przypadku spolki prawa handlowego.
4. Potwierdzenia braku zaleglosci Poddzierzawcy wobec Urzedu Skarbowego oraz Zakladu Ubezpieczen Spolecznych.
5. Poddzierzawca nie moze zalegac z zadnymi oplacami i zobowiazaniami wobec Gminy Gorzyce na dzien zlozenia wniosku.
6. Dzierzawca zobowiazany jest do przedlozenia Wyzierzawiajacemu projektu umowy poddzierzawy.
7. Wyzierzawiajacy, w terminie 14 dni, zglosza pisemne zastrzezenia do projektu umowy o poddzierzawe.
8. Niezgloszenie pisemnych zastrzezen do przedlozonego projektu umowy o poddzierzawe, w terminie 14 dni, uwaza sie za akceptacje projektu umowy przez Wyzierzawiajacego.
9. Dzierzawca zobowiazany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy poddzierzawy dostarczyc Wyzierzawiajacemu poświadczoną za zgodność z oryginałem umowę poddzierzawy.
10. Wyzierzawiajacy, w terminie 14 dni, zglosza pisemny sprzeciw do umowy o poddzierzawe,
11. Niezgloszenie pisemnego sprzeciwu do przedlozonej umowy o poddzierzawe, w terminie 14 dni, uwaza sie za akceptacje umowy przez Wyzierzawiajacego.
12. W przypadku rozwiązania Umowy poddzierzawy Dzierzawca zobowiazany jest na piśmie poinformowac Wyzierzawiajacego o tym fakcie w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy poddzierzawy.
13. Za szkody powstale wyniku poddzierzawy pelna odpowiedzialnosc ponosi Dzierzawca wobec Wyzierzawiajacego.

§ 9. ZWROT NIERUCHOMOŚCI

1. Dzierzawca zobowiazany jest bez zbędnej zwloki do dnia zakonczenia niniejszej Umowy lub uplywu okresu jej wypowiedzenia, do zwrotu Nieruchomosci w stanie niepogorszonym przy uwzglednieniu zmian wynikajacych z korzystania z Nieruchomosci przez Wyzierzawiajacego i Dzierzawce oraz naturalnych zmian struktury i ukszaltowania terenu.
2. Dzierzawca na wlasny koszt i ryzyko dokona demontazu zainstalowanych paneli fotowoltaicznych i infrastruktury towarzyszacej,
3. Dzierzawca zobowiazany jest do uzyskania wszelkich pozwoleń i zgód przewidzianych prawem budowlanym do dokonania rozbiorki Farmy Fotowoltaicznej.
4. Po przywróceniu Nieruchomosci do stanu poprzedniego (z uwzglednieniem postanowien powyższych) Dzierzawca zobowiazany jest do dokonania inwentaryzacji geodezyjnej przedmiotu Umowy i zgloszenia w/w faktu do ewidencji gruntow i budynkow, a nastepnie do pisemnego przedstawienia tej inwentaryzacji Wyzierzawiajacemu wraz z wypisem z rejestru gruntow po dokonaniu zgloszenia w/w inwentaryzacji w ewidencji gruntow i budynkow

5. Oddanie przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi na podstawie spisane go protokołu zdawczo-odbiorczego
6. W przypadku zwłoki lub opóźnienia w przywróceniu przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego Wydierżawiający zobowiązany jest do wyznaczenia dodatkowego terminu do jego usunięcia nie dłuższego jednak niż 30 dni od dnia dostarczenia wezwania Dzierżawcy. Do w/w okresu nie stosuje się postanowień przewidzianych w niniejszej umowie dotyczących kar umownych.
7. Dzierżawca zobowiązany jest wraz z przywróceniem Nieruchomości do stanu poprzedniego do posiania trawy na dzierżawionej Nieruchomości. W przypadku braku możliwości zasiania trawy i jej wzrostu przed końcem terminu Umowy dzierżawy z uwagi na okres wegetacyjny i porę roku, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania tego w terminie do 30 maja kolejnego roku.
 - 1) O fakcie, o którym mowa w ust. 7 należy odnotować w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - 2) Dzierżawca poinformuje Wydierżawiającego na piśmie lub w formie e-mail lub na adres ePUAP o terminie wykonania w/w zabiegu agrotechnicznego oraz o terminie odbioru.
 - 3) W przypadku, o którym mowa w ust. 7 nie nalicza się kar umownych.
 - 4) Jeżeli w terminie do 30 maja następnego roku po zakończeniu umowy, Dzierżawca nie dokona czynności, o których mowa w ust. 7 Wydierżawiający dokona w/w czynności i obciąży Dzierżawcę powstałymi z tego tytułu kosztami.

§ 10. KARY UMOWNE

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 50% rocznego czynszu dzierżawnego przewidzianego w § 5 ust. 1 za dany rok w następujących przypadkach:
 - 1) Poddzierżawę przedmiotu Umowy bez zgody Wydierżawiającego
 - 2) Budowy Farmy Fotowoltaicznej bez pozwolenia na budowę
 - 3) Wykorzystywaniu nieruchomości na inne cele niż cele przewidziane w umowie
 - 4) Braku zwrotu nieruchomości z dniem rozwiązania lub wypowiedzenia niniejszej Umowy
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 5% przewidzianego w § 5 ust. 1 za dany rok czynszu dzierżawnego w przypadku niedokonania czynności, o których mowa w § 3 ust. 3
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty nałożenia kary umownej w wysokości 2% przewidzianego w § 5 ust. 1 za dany rok czynszu dzierżawnego w przypadku niedokonania czynności, o których mowa w § 3 ust. 4, ust. 7, ust 8, § 4 ust. 3.

§ 11 DORECZENIA

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy, co do których Strony nie określiły odmiennych zasad doręczania w treści Umowy, przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w treści Umowy.
2. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej Stronie, dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany uzupełnienia lub rozwiązanie Umowy lub jakichkolwiek innych porozumień czy też dokumentów, z których wynikają prawa lub obowiązki dla Stron wymagają formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem

nieważności.

2. Przypadki braku - ze strony którejkolwiek ze Stron Umowy – ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych Umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie Stronom przysługują. Nie mogą również być interpretowane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania warunków i zobowiązań Umowy w przyszłości.
3. Jeżeli jakakolwiek część Umowy zostanie uznana przez Sąd właściwy lub inne upoważnione ciało za nieważną, podlegającą unieważnieniu, pozbawioną mocy prawnej, nieobowiązującą lub niewykonalną, pozostałe części Umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
4. Obok uregulowań, zawartych w Umowie, nie dokonano żadnych innych ustaleń wiążących Strony. Wszystkie zawarte uprzednio ustne porozumienia tracą moc w momencie zawarcia Umowy.
5. Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z Umowy lub pozostających w związku z eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej, właściwy jest Sąd powszechny dla siedziby Wydierżawiającego.
6. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy dzierżawy.
7. Intencją Stron jest zawarcie umowy dzierżawy Nieruchomości, obejmującej prawa pobierania z Nieruchomości wszelkich pożytków, w tym związanych bezpośrednio z działalnością Farmy Fotowoltaicznej. Gdyby jednak z jakichkolwiek powodów Umowa uznana została za umowę inną niż umowa dzierżawy, to intencją stron jest by Umowa była interpretowana jako umowa nienazwana, do której stosują się przepisy o dzierżawie, w szczególności te dotyczące możliwości zawarcia umowy na czas określony 30 lat.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

Załączniki:

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr .../2023 – Uchwała Rady Gminy Gorzyce nr LVIII/387/23 z dnia 13 stycznia 2023 roku

Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy nr .../2023 – Protokół z pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości położonej w miejscowości Gorzyce z dnia roku

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr .../2023 – umowa użyczenia Nr 4/2020/A-1

Załącznik nr 4 do umowy dzierżawy nr .../2023 – oświadczenie Wydierżawiającego

Załącznik nr 5 do umowy dzierżawy nr .../2023 – protokół zdawczo odbiorczy dt. wydania nieruchomości

Załącznik nr 6 do umowy dzierżawy nr .../2023 – protokół zdawczo-odbiorczy dt zwrotu nieruchomości

Załącznik nr 4
do umowy dzierżawy nr .../2023 z dnia.....

Gmina Gorzyce
ul. Sandomierska 75
39-432 Gorzyce

OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Gminy Gorzyce w związku z zawartą umową dzierżawy nr .../2023 z dnia..... na dzierżawę nieruchomości pod budowę farmy fotowoltaicznej na działce nr ewid. 1743/636 o pow. 9,8633 ha, obręb Gorzyce, Gmina Gorzyce wyraża zgodę na dysponowanie Nieruchomością Dzierżawcy

na cele budowlane oraz w celu uzyskania wszelkich zgód wymaganych przez ustawę Prawo budowlane lub Prawo energetyczne, niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych, opinii, zgód czy innych dokumentów w związku z planowaną budową, odbudową, przebudową, modernizacją, eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej oraz jej zakończeniem.

.....
Wójt Gminy Gorzyce

PROTOKÓŁ ZDAWCZO ODBIORCZY

dt. oddania działki nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce

Sporządzony w dniu na podstawie umowy dzierżawy nr .../2023 z dnia roku zawartej na okres od dnia do dnia

pomiędzy:

Gminą Gorzyce ul. Sandomierska 75, 39-432 Gorzyce w imieniu której działa Wójt Gminy Leszek Surdy, zwaną dalej Wydzierżawiającym,

a

..... zwanym dalej Dzierżawcą, łącznie zaś Stronami

w związku z podpisaną umową dzierżawy na budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej na działce nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce

Dzierżawca odbiera działkę nr ewid. 1743/636 o pow. 9,8633 ha, klasa PsIV-9,7652 ha, PsVI-0,0981 ha, obręb Gorzyce zaś Wydzierżawiający oddaje w/w działkę z przeznaczeniem na budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej na okres 29 lat.

Z dniem przekazania terenu wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy przechodzą na Dzierżawcę.

UWAGI:

.....
.....
.....
.....
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i 1 egzemplarz Wydzierżawiający.

w imieniu Wydzierżawiającego
protokół podpisał:

.....

w imieniu Dzierżawcy
protokół podpisał:

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO ODBIORCZY
dt. odbioru działki nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce

Sporządzony w dniu na podstawie umowy dzierżawy nr .../2023 z dnia roku
zawartej na okres od dnia do dnia

pomiędzy:

Gminą Gorzyce ul. Sandomierska 75, 39-432 Gorzyce w imieniu której działa Wójt Gminy,
zwaną dalej Wydzierżawiającym,

a

..... zwanym dalej Dzierżawcą, łącznie zaś Stronami

**w związku z zakończeniem eksploatacji farmy fotowoltaicznej i obowiązkiem przywrócenia
działki nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce do stanu poprzedniego ustalono:**

1. Dzierżawca zakończył eksploatację farmy fotowoltaicznej w dniu:
2. Dzierżawca uzyskał zgodę na rozbiórkę farmy fotowoltaicznej
3. Dzierżawca dokonał demontażu zainstalowanych paneli fotowoltaicznych.....
4. Dzierżawca dokonał demontażu infrastruktury towarzyszącej w tym wszelkich fundamentów,
przepustów, kabli energetycznych, sterowniczych i itp.....
5. Dzierżawca dokonał rozbiórki dróg, placów manewrowych oraz ogrodzenia
6. Dzierżawca dokonał posiewu trawy
7. Data dokonania inwentaryzacji działki oraz numer operatu geodezyjnego zgłoszonego w
Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej, numer dokumentu
.....
8. Aktualny wypis z rejestru gruntu dla działki nr ewid. 1743/636 obręb Gorzyce po dokonaniu
inwentaryzacji
9. Data poinformowania Wydzierżawiającego o przywróceniu do stanu poprzedniego działki oraz
odbioru działki
.....
10. Data dokonania inwentaryzacji działki oraz numer operatu geodezyjnego zgłoszonego
w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej dla działki nr ewid. 1743/636 obręb
Gorzyce
11. Inne

.....
.....
.....
.....
.....

Zastrzeżenia.....
.....
.....

Uwagi.....
.....
.....

Uzgodnienia i ustalenia

.....
.....
.....

Odebrano teren.....

Protokół niniejszy stanowi podstawę do rozliczenia czynszu dzierżawnego z tytułu rozwiązania umowy

Protokół niniejszy stanowi podstawę do złożenia deklaracji podatkowej dotyczącej zakończenia umowy dzierżawy.

Protokół niniejszy sporządzono w 4 egzemplarzach, z których 2 egzemplarze otrzymuje Dzierżawca i 2 egzemplarze Wydierżawiający.

w imieniu Wydierżawiającego
protokół podpisał:

.....

w imieniu Dzierżawcy
protokół podpisał:

.....